

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42404-2-1201
건명	서울특별시 서초구 반포동 706-6 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	코람코자산신탁

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



(부 동 산) 감 정 평 가 표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
(최준규)
(주)태평양감정평가법인
대표이사

최준규
정해욱

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액 **사백칠십팔억구백사십사만원정 (₩47,809,440,000.-)**

의뢰인	코람코자산신탁		감정평가목적	공매 (승인번호 : P240502-D101)		
제출처	코람코자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)엠디와이화영 외		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장,일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 04. 30	2024. 04. 12 ~ 2024. 04. 30	2024. 05. 02	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	737.8	토지	737.8	64,800,000	47,809,440,000
	건물	2,360.92	건물	2,360.92	-	감정평가 외
			이 하 여 백			
	합계					₩47,809,440,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		김태의		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 반포동 “논현역(지하철 7호선, 신분당선)” 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 4월 30일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 4월 30일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m²)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 일련번호(1), (2) 토지 지상 일련번호(가) 건물이 소재하나, 의뢰인 요청에 따라 지상 건물 감정평가 제외하여 지상 건물에 구애됨 없이 감정평가하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 임대차 확인은 의뢰처와의 협의에 따라 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서초구 반포동	706-6	388.5	3종일주	상업용	대	세로(가)	가장형 평지	12,980,000
2	서초구 반포동	706-7	349.3	3종일주	상업용	대	세로(가)	정방형 평지	12,980,000

■ 공법상 제한사항

일련번호(1),(2): 도시지역, 제3종일반주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역 (위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
가	서초구 반포동	706-6 외	418.64	-	근린생활시설	철근콘크리트조 평스라브	지하1층 / 지상5층	2003.01.12
			2,298.2	-				

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

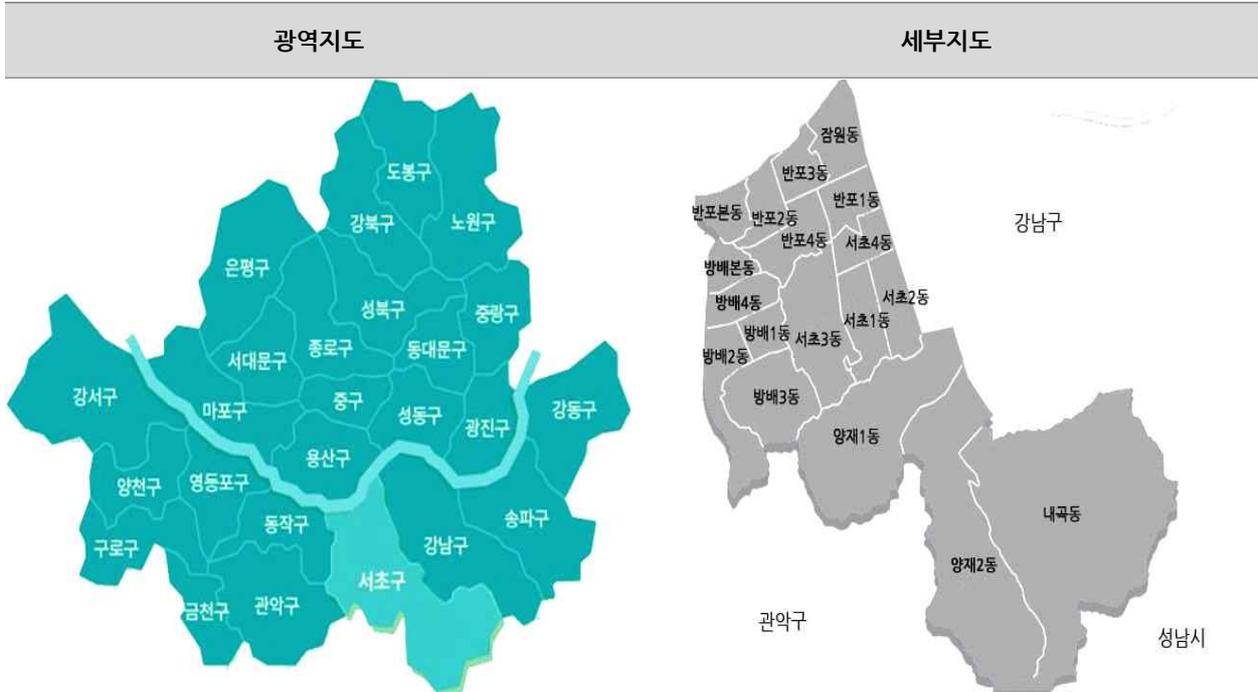
본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 지역분석



1. 자연적 요인

서초구는 서울특별시 정남쪽에 위치하며, 북측은 한강을 경계로 용산구가 위치하고, 남측은 성남시 및 과천시와 경계를 이루고 있으며, 동측은 강남대로를 경계로 강남구와 경계를 이루고, 서측은 동작대로를 경계로 하여 동작구 및 관악구와 경계를 이루고 있습니다. 서울의 최남단으로 한강과 우면산, 구룡산, 대모산, 청계산 등으로 둘러싸여 자연과 아름다운 조화를 이루고 있습니다. 서초구는 경부고속도로의 관문으로서 시가지는 대체로 구획정리가 완료되어 도시기반시설이 잘 갖추어져 있고, 대단위 아파트 등 공동주택이 밀집한 중산층 거주지로 형성되어 있습니다. 특히 생활환경이 편리하므로 외국인들이 많이 거주하는데 속칭 프랑스타운이 형성될 정도로 잘 가꾸어져 있습니다. 구 외곽은 개발제한 구역으로서 녹지대를 형성하고 있으며 녹지대 일부에 위치한 자연부락은 취락구조 개선사업을 통하여 전원주택이 형성되었으며, 일부 지역은 개발제한구역을 해제하여 공공임대아파트 단지를 형성하고 있습니다. 전체적으로는 시가지가 잘 정비된 지역으로 구 전체면적의 51%가 GREEN BELT인 쾌적한 도시환경을 구비하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사회적 요인

2.1. 인구



■ 인구변동 추이

연도	세대수(가구)	전년대비 증감(%)	인구수(명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2020	173,502	0.17	425,126	-1.32	2.45
2021	170,244	-1.88	412,279	-3.02	2.42
2022	167,749	-1.47	404,325	-1.93	2.41

[출처: 국가통계포털]

■ 전출입 현황

[단위: 명]

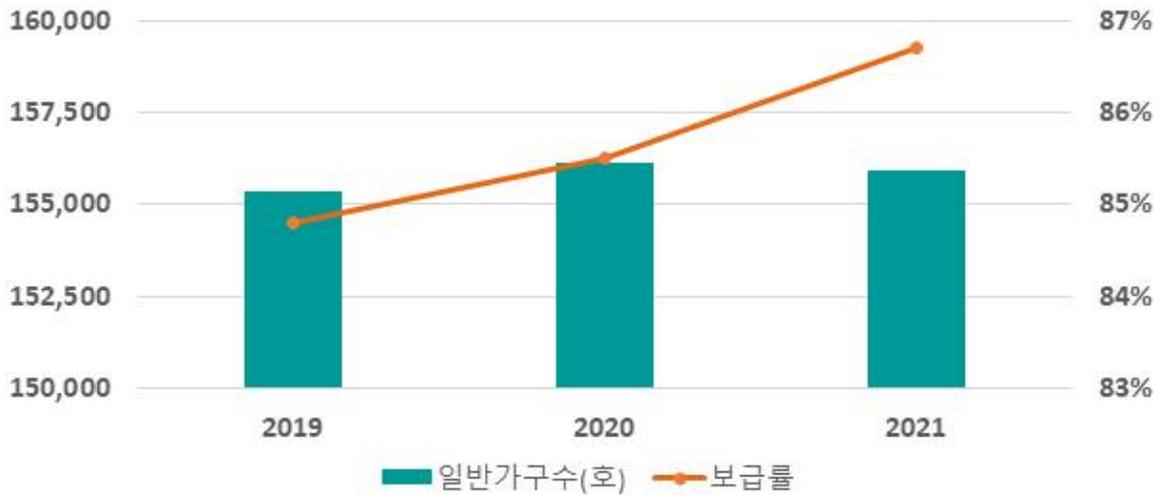
연도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2020	71,250	77,669	30,117	34,269	21,759	24,026	-6,419
2021	70,064	81,777	29,154	35,450	19,822	25,239	-11,713
2022	51,077	57,143	21,960	25,024	16,487	19,489	-6,066

[출처: 국가통계포털]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 주택

2.2.1. 가구수 및 주택보급률



연도	일반가구수 (호)	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2019	155,377	131,777	975	4,262	92,106	5,489	26,531	2,414	84.8
2020	156,123	133,528	871	3,579	94,499	5,356	26,931	2,292	85.5
2021	155,936	135,171	831	3,472	95,298	5,286	28,062	2,222	86.7

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

[출처: 국가통계포털]

2.2.2. 주택건설실적

[기준 : 2022년 준공누계, 단위: 호]

지역	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국	443,370	37,546	35,016	39,057	8,565	323,186
수도권	239,113	9,976	12,475	35,118	5,299	176,245
서울	57,638	935	1,785	19,084	1,141	34,693

[출처: 국가통계포털]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2.3. 미분양현황

[단위: 호]

지역	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11	'22.12
서울	47	47	180	360	688	719	592	610	719	866	865	953
서초구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[출처: 국가통계포털]

2.3. 공공 및 편익시설

2.3.1. 의료기관

[단위: 개]

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건분소	부속의원	요양병원
2020	1	13	661	311	5	244	1	-	7	4

[출처: 서초구 통계연보, 2021]

2.3.2. 교육기관

[단위: 개]

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타 학교
2020	26	24	16	11	1	1	26	4

[출처: 서초구 통계연보, 2021]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 경제적 요인

3.1. 지역경제현황 분석

서초구의 2019년 산업별 사업체수는 도소매업, 전문·과학·기술서비스업, 숙박·음식점업 순으로, 종사자수는 전문·과학·기술서비스업, 도소매업, 건설업, 사업시설관리·사업지원·임대서비스업 순으로 높은 비율을 차지하고 있습니다. 도소매업과 숙박·음식업, 사업시설관리·사업지원·임대서비스업의 종사자가 줄어들고 전문·과학·기술서비스업, 건설업 등의 종사자가 전년대비 다소 증가하였습니다. 강남대로변과 남부순환로, 테헤란로변을 중심으로 대규모의 업무용, 상업용 빌딩 및 상가가 형성된 변화한 노선상가지대가 형성되어 있으며, 서초로 및 교대전철역과 서초전철역 주변은 법원 및 검찰청과 서울교육대학이 위치하여 사무실(일명 법조타운)과 점포가 고르게 형성되어 있습니다.

3.2. 지가동향 분석

3.2.1. 지가변동률

[단위: %]

구분	'21년 누계	'22년 누계
서초구(평균)	5.946	3.982
방배동	6.351	3.981
양재동	4.988	3.873
우면동	4.988	3.873
원지동	4.988	3.873
잠원동	5.431	4.139
반포동	5.857	3.867
서초동	6.450	4.176
내곡동	5.098	3.021
염곡동	5.098	3.021
신원동	5.098	3.021

[출처 : 부동산통계시스템]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2.2. 거래동향(월 평균)

구분		2021	2022
전국	거래금액(억원)	787,452.1	453,944.6
	거래건수(건)	183,004	105,746
서울특별시	거래금액(억원)	168,257.3	86,783.9
	거래건수(건)	16,763	8,635
서초구	거래금액(억원)	17,918.9	8,325.1
	거래건수(건)	964	410

[출처: KAIS]

3.2.3. 표준지공시지가 변동률

[단위: %]

구분	2022	2023
전국	10.17	-5.92
서울특별시	11.21	-5.86
서초구	13.23	-5.47

[출처: KAIS]

3.2.4. 지가동향 분석

서초구는 일부 공공주택지구사업의 시행과 강남대로로 연결되는 지하철 및 서리폴터널 개통 등에 따른 강남역으로의 유동인구의 집중으로 인해 강남대로와 테헤란로의 상업업무용 부동산에 대한 수요가 공급대비 꾸준히 높은 수준에서 유지되고 있으며, 서초지역 재건축사업이 순차적으로 진행됨에 따라 서초구의 전반적인 지가는 타지역대비 상승세를 유지하고 있습니다. 서초구는 다른 지역보다는 상대적으로 지가변동률이 비교적 높은 편이나, 2023년 저금리 기조가 고금리 기조로 전환됨에 따라 투자수요가 위축되고 자금시장이 경색되고 있는바, 양호한 지역경제환경에도 불구하고, 거래량의 급감과 전체 부동산시장의 추이로 판단컨대 향후 약보합세 또는 보합세로 전환될 것으로 전망됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)					토지거래가액(원) ¹⁾		
ㄱ	서초구 반포동 737-10	608.1		일반상업 3종일주	상업용	2021.01.26	73,000,000,000		110,000,000
		3,925.96			대	2021.01.26	67,111,060,000		
ㄴ	강남구 신사동 513-4	327.1		일반상업 3종일주	상업용	2023.02.01	50,000,000,000		152,000,000
		850.9			대	1978.06.27	49,877,470,400		
ㄷ	서초구 서초동 1306-5	485.6		일반상업	상업용	2021.06.11	92,000,000,000		184,000,000
		2,913.23			대	2001.03.07	89,552,886,800		
ㄹ	서초구 반포동 707-10	222.3		3종일주	상업용	2022.02.10	14,480,000,000		65,100,000
		-			대	-	14,480,000,000		

[출처: 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	서초구 반포동 722 외	1,589.4	일반상업 3종일주	상업용 대	2022.09.19	담보	109,400,000	-
b	강남구 논현동 17	1,072.2	일반상업 3종일주	상업용 대	2022.10.26	담보	130,000,000	-
c	강남구 논현동 1-2	223.3	일반상업 3종일주	상업용 대	2023.03.10	일반시가	158,000,000	-
d	강남구 신사동 514-18	341	일반상업 3종일주	상업용 대	2021.12.13	담보	120,000,000	-
e	강남구 논현동 16	631.2	3종일주	상업용 대	2022.10.26	담보	92,000,000	-
f	서초구 잠원동 27-8	3,043.3	3종일주 일반상업	업무용 대	2022.11.15	담보	85,800,000	-
g	서초구 서초동 1318	861.1	일반상업	상업용 대	2022.01.11	담보	210,000,000	-
h	강남구 논현동 114	3,252.8	일반상업 3종일주	업무용 대	2022.03.22	담보	86,100,000	-
i	강남구 논현동 49-18	358.7	3종일주	상업용 대	2022.09.08	담보	58,000,000	-
j	강남구 논현동 164-16	495.3	3종일주	상업용 대	2022.04.20	담보	54,600,000	-
k	강남구 논현동 164-14	592.2	3종일주	상업용 대	2022.05.31	담보	54,600,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
노선 상가지대	일반상업	상업용	광대로변	150,000,000 ~ 200,000,000	-
후면 상가지대	3종일주	상업용	세로변	50,000,000 ~ 65,000,000	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
서울특별시 서초구	최근 1년	대지	103.71	104.00	2

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1, 2	A	서초구 반포동	705-6	511.6	3종일주	상업용	대	소로한면	가장형 평지	14,050,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	서울특별시 서초구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.621 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.299

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1, 2	A	2024.01.01 ~ 2024.04.30	$(1 + 0.00621) \times (1 + 0.00299 \times 30/31)$	1.00912

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경 자연환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	0.97	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.989
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭(세로(가)/소로한면) 등)에서 열세하나 접근조건(대중교통 시설로의 접근성 등)에서 우세합니다.						
2	A	0.97	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.989
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭(세로(가)/소로한면) 등)에서 열세하나 접근조건(대중교통시설로의 접근성 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	i	강남구 논현동 49-18	358.7	3종일주	상업용 대	2022.09.08	담보	58,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율	
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	i	58,000,000	1.03584	1.000	1.092	65,605,962	4.627	
기준시점 비교표준지가액	A	14,050,000	1.00912	-	-	14,178,136		
산출내역	시점수정	강남구 주거지역 지가변동률 (2022.09.08 ~ 2024.04.30)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.02	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.092
		비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭(소로한면/세각(가)) 등), 접근조건(대중교통시설로의 접근성 등), 획지조건(형상(가장형/정방형) 등)에서 우세합니다.						

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1, 2	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	4.62

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	14,050,000	1.00912	1.000	0.989	4.62	64,800,000
2	14,050,000	1.00912	1.000	0.989	4.62	64,800,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	64,800,000	388.5	25,174,800,000
2	64,800,000	349.3	22,634,640,000
합계		737.8	47,809,440,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자		총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			지	목	사용승인일	토지거래가액(원)			
1, 2	ㄹ	서초구 반포동 707-10	222.3		3종일주	상업용	2022.02.10	14,480,000,000		14,480,000,000	65,100,000	
			-			대	-					
지상건물 노후화로 거래가액 모두 토지가액으로 보았습니다.												

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄹ	서울특별시 서초구	주거지역	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.453
			2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.461
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.450
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.460
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.472
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.435
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.409
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.273
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.060
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.030
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.022
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.424
			2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.621
2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.299			

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1, 2	ㄹ	2022.02.10 ~ 2024.04.30	$(1 + 0.00453 \times 19/28) \times (1 + 0.00461) \times (1 + 0.00450) \times (1 + 0.00460) \times (1 + 0.00472) \times (1 + 0.00435) \times (1 + 0.00409) \times (1 + 0.00273) \times (1 + 0.00060) \times (1 + 0.00030) \times (1 + 0.00022) \times (1 + 0.01424) \times (1 + 0.00621) \times (1 + 0.00299 \times 30/31)$	1.0586

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄹ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교사례와 대체로 대등합니다.						
2	ㄹ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교사례와 대체로 대등합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	65,100,000	1.000	1.05860	1.000	1.000	68,900,000
2	65,100,000	1.000	1.05860	1.000	1.000	68,900,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	68,900,000	388.5	26,767,650,000
2	68,900,000	349.3	24,066,770,000
합계		737.8	50,834,420,000

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하는 것이 원칙이나, 의뢰인 요청에 따라 지상 건물 감정평가 제외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1, 2	47,809,440,000	50,834,420,000	47,809,440,000
합 계	-	-	47,809,440,000

1.3.2. 건물 시산가액

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하는 것이 원칙이나, 의뢰인 요청에 따라 지상 건물 감정평가 제외하였습니다.

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	47,809,440,000
건 물	감정평가 외
합 계	47,809,440,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	47,809,440,000
건 물	감정평가 외
합 계	47,809,440,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	47,809,440,000
합 계	47,809,440,000

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/m ²)	금액(원)	
1	서울특별시 서초구 반포동	706-6	대	3종일주	388.50	388.50	64,800,000	25,174,800,000	
2	서울특별시 서초구 반포동	706-7	대	3종일주	349.30	349.30	64,800,000	22,634,640,000	
가	동소 (도로명주소) 서울특별시 서초구 강남대로 545-12	위양지상	근린생활 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 1층 지1층 지1층 1층 1층 2층 3층 4층 5층	332.52	2,360.92	-	감정평가 외	의뢰인 요청
					229.1				
					256.7				
					151.24				
					418.64				
					418.64				
					309.6				
					181.76				

(부동산) 감정평가명세표

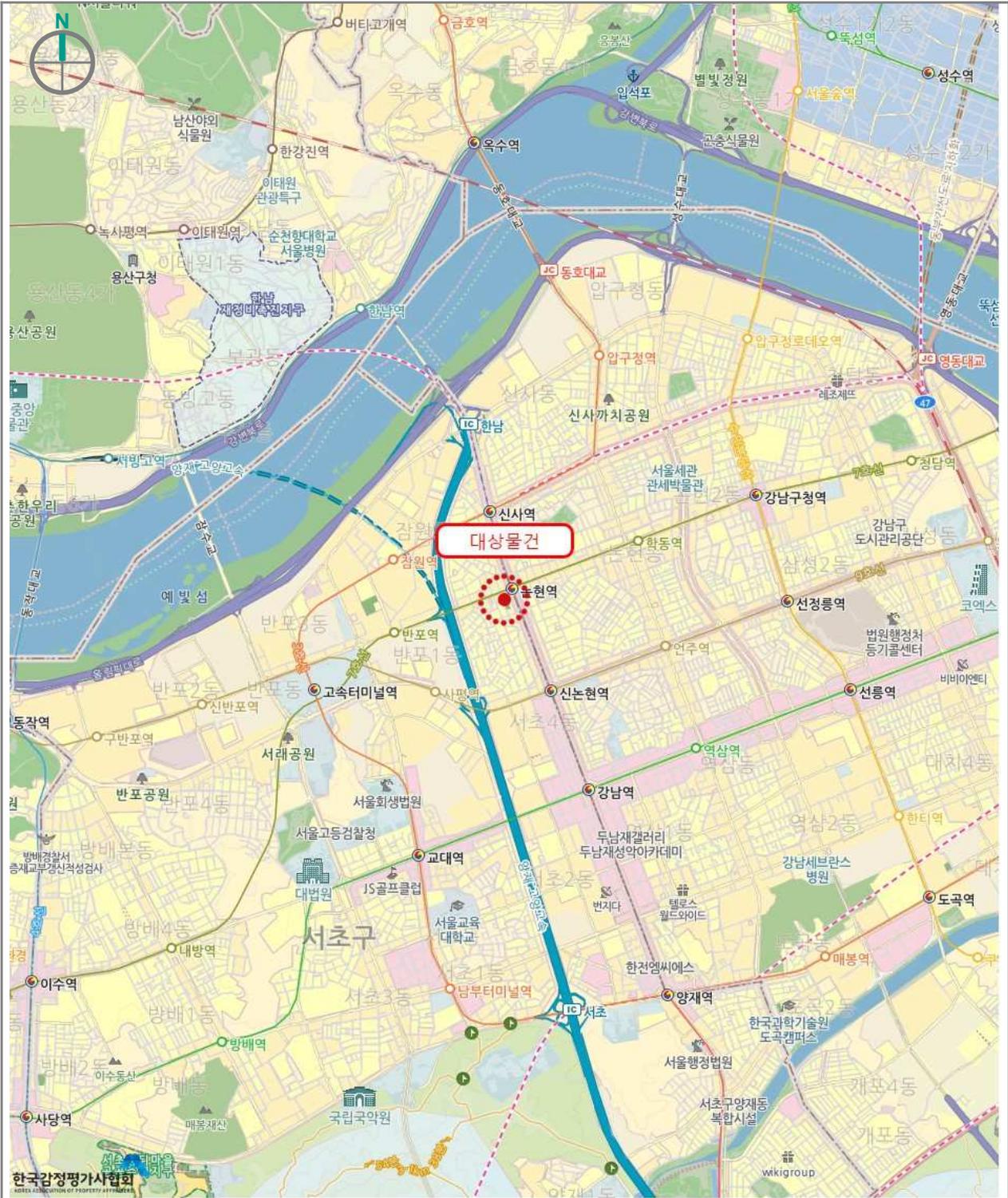
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
				옥탑1층	31.36				
				옥탑2층	31.36				
	합 계							₩47,809,440,000.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감 정 평 가 요 향 표

지 리 적 위 치	본건은 서울특별시 서초구 반포동 소재 "논현역(지하철 7호선, 신분당선)" 남서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 주택 및 상가혼용지대, 노선 상가지대로서 제반 입지여건은 양호합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(7호선, 신분당선 논현역)이 인근에 소재하여 교통환경은 양호합니다.
접 면 도 로	일련번호(1),(2) : 본건 남동측으로 세로(가)와 접합니다.
지 세 및 형 상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 가장형 평지입니다. 일련번호(2) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 정방형 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1),(2) : 상업용 건부지로 이용 중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1),(2) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역 위 치 도

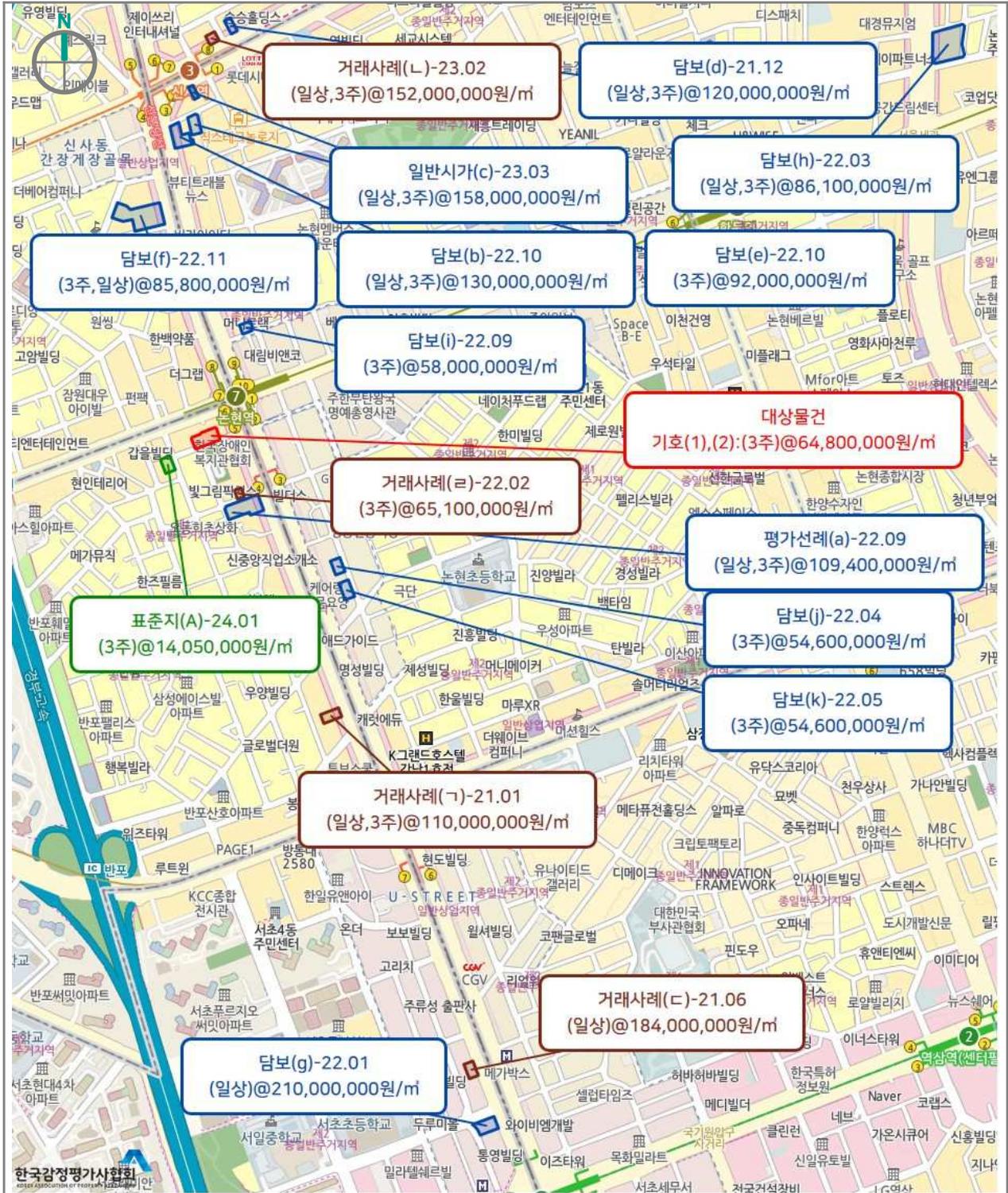
소재지 서울특별시 서초구 반포동 706-6 외



상 세 위 치 도

소재지

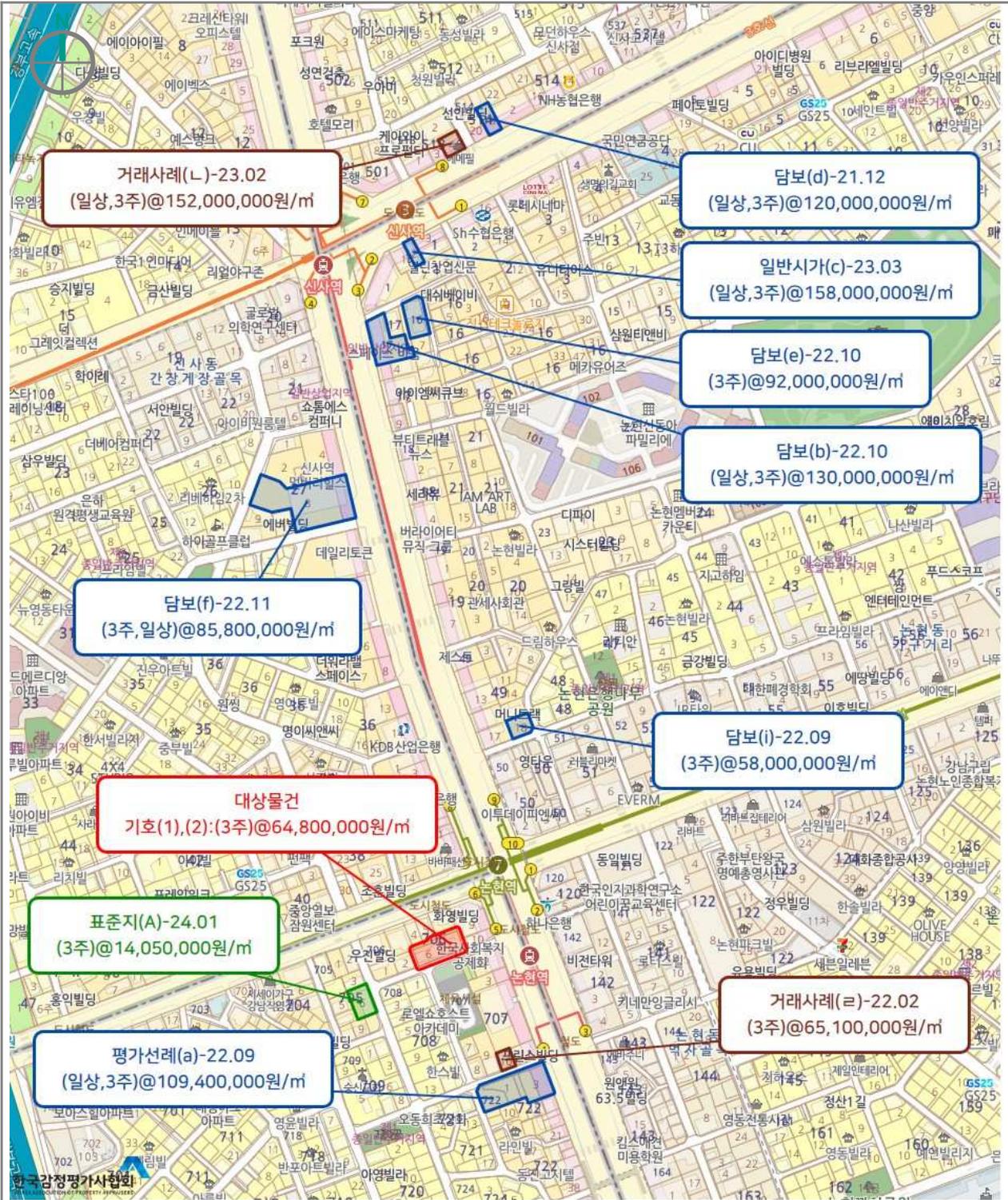
서울특별시 서초구 반포동 706-6 외



상 세 위 치 도

소재지

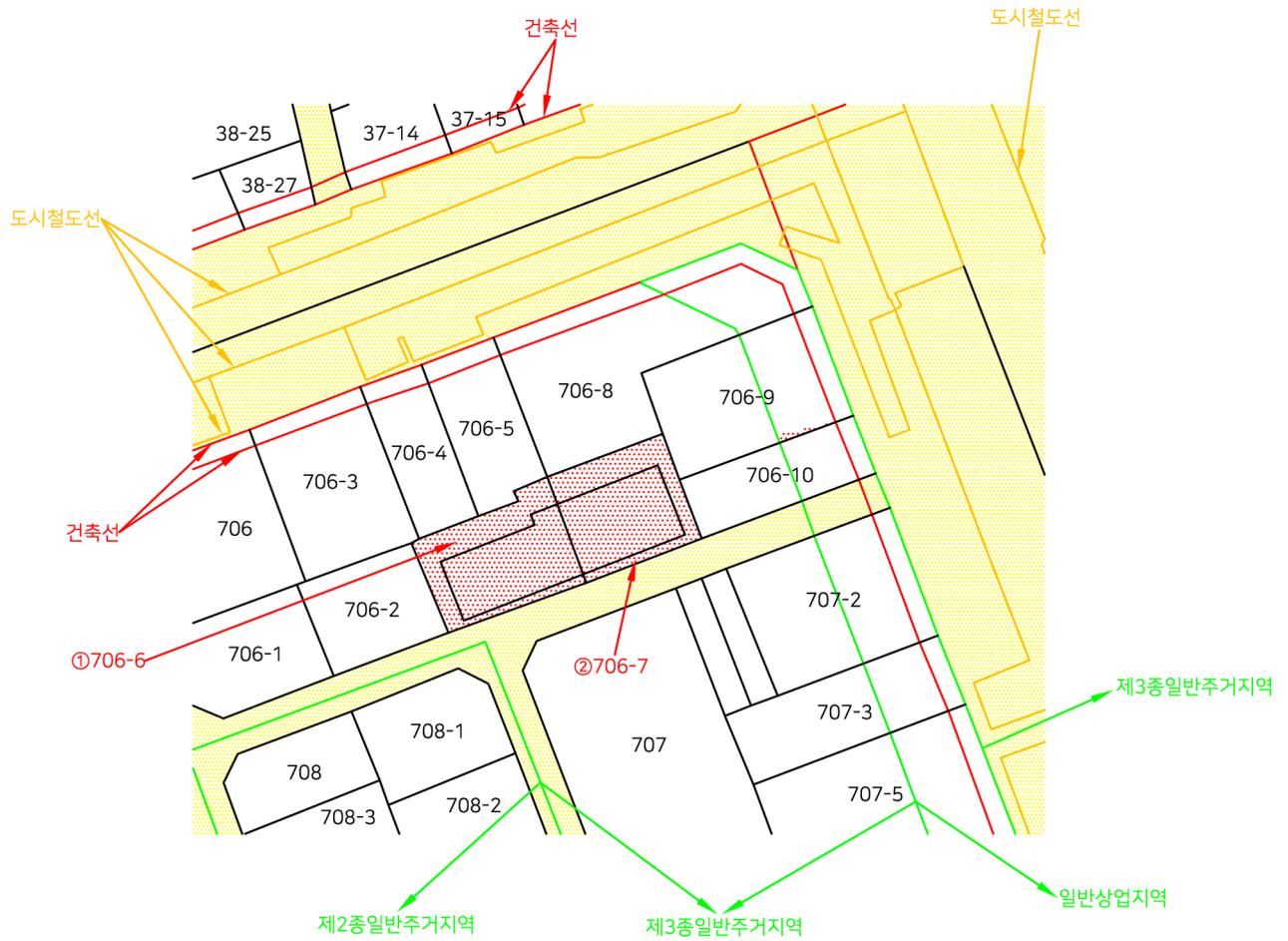
서울특별시 서초구 반포동 706-6 외

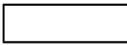


지 적 개 항 도



지적개항도 S= 1 / 1200



범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도 로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계 획 도 로 선	 평가건물 3층 이상	 용도지역구분선

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고	
			임대보증금(원)	월임대료(원)				
(가) 지1 ~(가) 옥탑2층 전체			임	대	미	상	-	-
- 이 하 여 백 -								
합 계			-	-	-	-	-	

사 진 용 지



주위전경



일련번호(1),(2) 토지 및 일련번호(가) 건물 전경

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42404-2-1201.2
건명	서울특별시 서초구 반포동 706-6 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	(주)코람코자산신탁

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



(부 동 산) 감 정 평 가 표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
(최준규)
(주)태평양감정평가법인
대표이사

최준규
정해욱



감정평가액: 일십삼억오천일백일십사만오천삼백팔십원정 (₩1,351,145,380.-)

의뢰인	(주)코람코자산신탁	감정평가목적	공매	
제출처	(주)코람코자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)엠디와이화영 (수탁자: (주)코람코자산신탁)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 , 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 04. 30	2024. 04. 12 ~ 2024. 04. 30	2024. 05. 02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
건물		2,360.92	건물	2,360.92	-	1,351,145,380
			이	하	여	백
합계						₩1,351,145,380

심사
확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

강진수



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 반포동 소재 “논현역(지하철 7 호선, 신분당선)” 남서측 인근에 소재하는 부동산(건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 11 조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조 제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 1 조(건물의 구분소유)

1 동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상 건물은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 감정평가하여야 하나, 의뢰처 요청에 의해 건물만을 대상으로 감정평가하였습니다. 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 15 조에 따라 원가법을 적용하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 4월 30일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

대상 건물은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 감정평가하여야 하나, 의뢰처 요청에 의해 건물만을 대상으로 감정평가하였습니다. 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 15 조에 따라 원가법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 건물 개요

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
가	반포동	706-6	418.64	56.74	근린생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕	지하 1층 지상 5층	2003.01.21
		706-7	2,298.2	235.37				

※출처 : 집합건축물대장(표제부)

2. 층별 개요

층	구조	용도	공부면적(㎡)
지하 1층	철근콘크리트구조	주차장	332.52
지하 1층	철근콘크리트구조	근린생활시설(일반음식점)	229.10
1층	철근콘크리트구조	근린생활시설(일반음식점)	256.70
1층	철근콘크리트구조	근린생활시설(소매점)	151.24
2층	철근콘크리트구조	근린생활시설(의원,사무실)	418.64
3층	철근콘크리트구조	근린생활시설(사무소)	418.64
4층	철근콘크리트구조	근린생활시설(학원,사무소)	309.60
5층	철근콘크리트구조	제 2 종근린생활시설(사무소)	181.76
옥탑 1층	철근콘크리트구조	계단실	31.36
옥탑 2층	철근콘크리트구조	엘리베이터/기계실	31.36
계			2,360.92

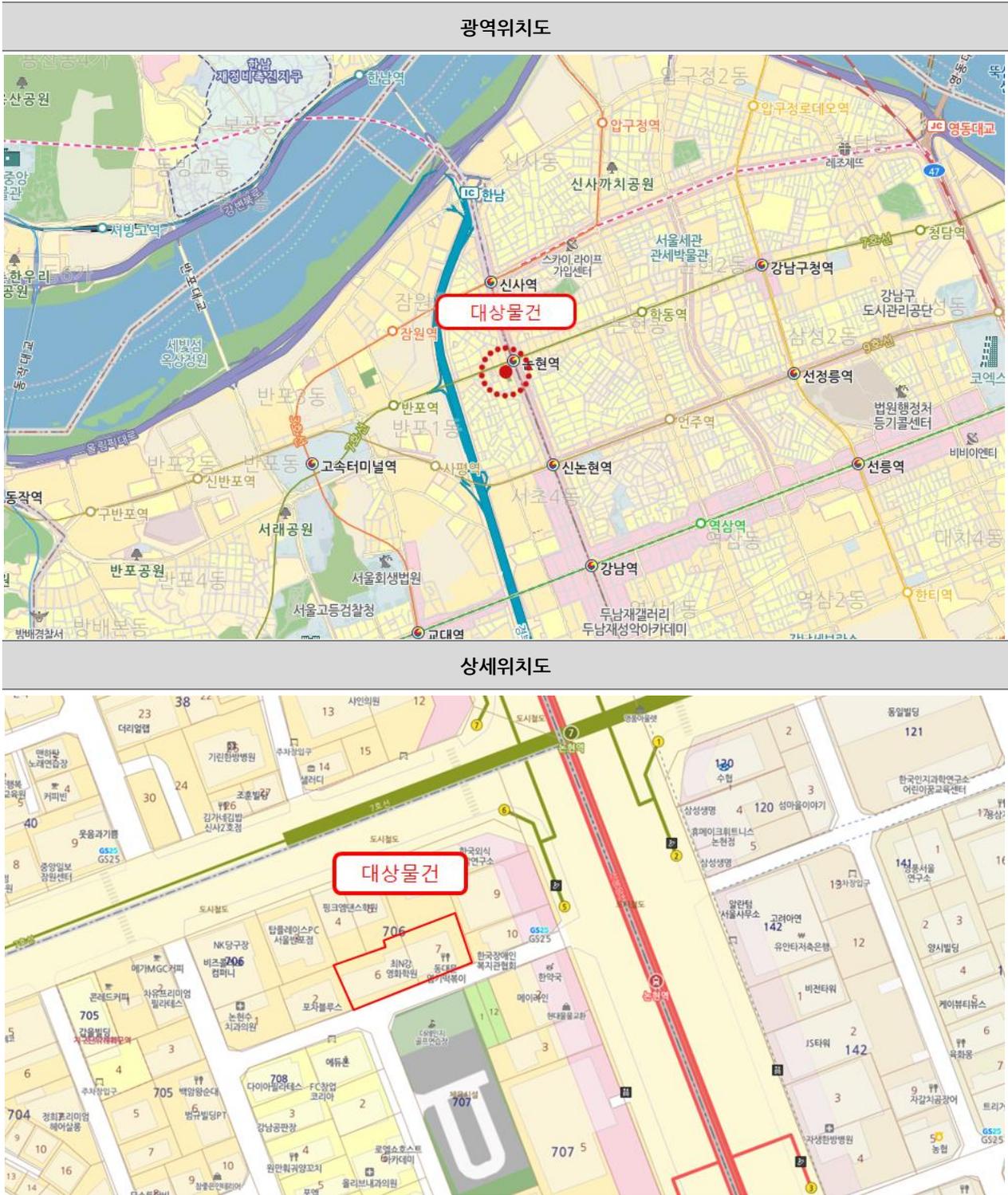
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 요항

구분	내용
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조, 평스라브지붕 지하 1 층/지상 5 층 건물로서, 외벽 : 석재 등 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 창호 : 샷시창호 등으로 마감하였습니다.
이용상태	근린생활시설로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	위생 및 급·배수설비, 공조 및 냉난방설비, 승강기설비 등으로 관리상태 보통입니다.
부합물 및 중물	해당사항 없습니다.
임대관계	임대 미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

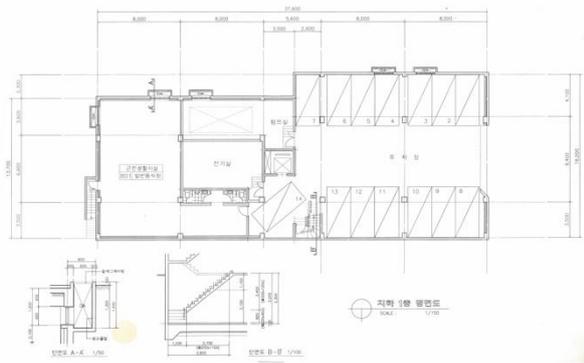
4. 위치도



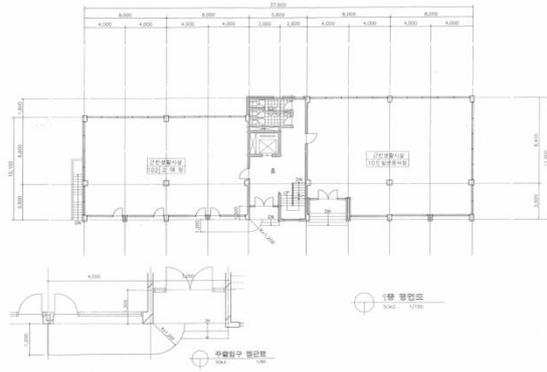
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상건물 평면도

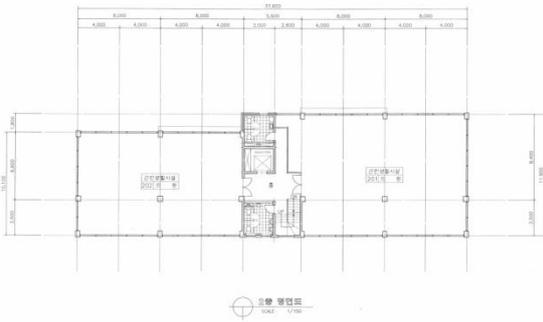
지하 1층



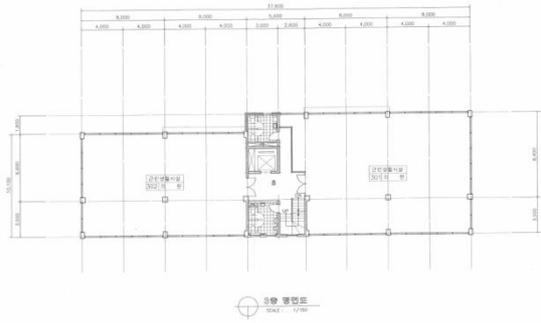
지상 1층



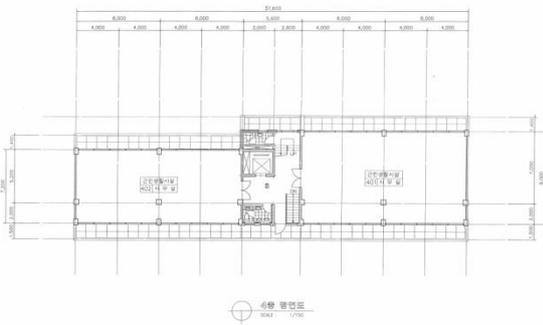
지상 2층



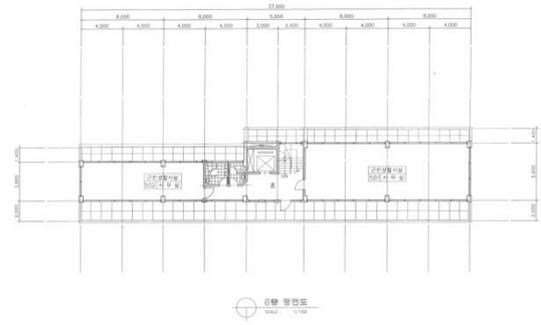
지상 3층



지상 4층



지상 5층



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 현장사진

본건전경



본건전경



주위전경



주위전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

1.1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
			4	1,026,000	
			5	780,000	
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	5	1,043,000	

[출처: 『건물신축단가표』, 한국부동산원, 2023.]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

구 분	전기	위생·급배수	냉난방	승강기	기타
부대설비 내역	○	○	○	○	-

1.1.3. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련 번호	층	구 조	용도	재조달원가(원/㎡)
가	지하 1 층	철근콘크리트구조	주차장	650,000
	지하 1 층	철근콘크리트구조	근린생활시설(일반음식점)	750,000
	1 층	철근콘크리트구조	근린생활시설(일반음식점)	1,100,000
	1 층	철근콘크리트구조	근린생활시설(소매점)	1,100,000
	2 층	철근콘크리트구조	근린생활시설(의원,사무실)	1,100,000
	3 층	철근콘크리트구조	근린생활시설(사무소)	1,100,000
	4 층	철근콘크리트구조	근린생활시설(학원,사무소)	1,100,000
	5 층	철근콘크리트구조	제 2 종근린생활시설(사무소)	1,100,000
	옥탑 1 층	철근콘크리트구조	계단실	500,000
	옥탑 2 층	철근콘크리트구조	엘리베이터/기계실	500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{제조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

[감가누계액: 천원 미만 반올림]

일련 번호	구분	제조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
				실제	유효		
가	지하 1 층	650,000	50	21	21	21/50	273,000
	지하 1 층	750,000	50	21	21	21/50	315,000
	1 층	1,100,000	50	21	21	21/50	462,000
	1 층	1,100,000	50	21	21	21/50	462,000
	2 층	1,100,000	50	21	21	21/50	462,000
	3 층	1,100,000	50	21	21	21/50	462,000
	4 층	1,100,000	50	21	21	21/50	462,000
	5 층	1,100,000	50	21	21	21/50	462,000
	옥탑 1 층	500,000	50	21	21	21/50	210,000
	옥탑 2 층	500,000	50	21	21	21/50	210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가법에 의한 시산가액

1.3.1. 적용단가

일련 번호	구분	이용상황	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	지하 1 층	주차장	650,000	273,000	377,000
	지하 1 층	근린생활시설 (일반음식점)	750,000	315,000	435,000
	1 층	근린생활시설 (일반음식점)	1,100,000	462,000	638,000
	1 층	근린생활시설 (소매점)	1,100,000	462,000	638,000
	2 층	근린생활시설 (의원,사무실)	1,100,000	462,000	638,000
	3 층	근린생활시설 (사무소)	1,100,000	462,000	638,000
	4 층	근린생활시설 (학원,사무소)	1,100,000	462,000	638,000
	5 층	제 2 종근린생활시설 (사무소)	1,100,000	462,000	638,000
	옥탑 1 층	계단실	500,000	210,000	290,000
	옥탑 2 층	엘리베이터/기계실	500,000	210,000	290,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	구분	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)	
가	지하 1 층	377,000	332.52	332.52	125,360,040	
	지하 1 층	435,000	229.10	229.10	99,658,500	
	1 층	638,000	256.70	256.70	163,774,600	
	1 층	638,000	151.24	151.24	96,491,120	
	2 층	638,000	418.64	418.64	267,092,320	
	3 층	638,000	418.64	418.64	267,092,320	
	4 층	638,000	309.60	309.60	197,524,800	
	5 층	638,000	181.76	181.76	115,962,880	
	옥탑 1 층	290,000	31.36	31.36	9,094,400	
	옥탑 2 층	290,000	31.36	31.36	9,094,400	
	합계	-	-	2,360.92	2,360.92	1,351,145,380

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 건물 감정평가액 결정

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 15 조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 1 항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	1,351,145,380	1,351,145,380
합 계		1,351,145,380

2. 대상물건 감정평가액

구 분	감정평가액(원)
건 물	1,351,145,380
합 계	1,351,145,380

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금액(원)	
가	서울특별시 서초구 반포동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 강남대로 545-12	706-6 706-7	진령빌딩	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층					
			주차장	지하1층	332.52	332.52	377,000	125,360,040	650,000 x29/50
		근린생활 시설	지하1층	229.1	229.1	435,000	99,658,500	750,000 x29/50	
		근린생활 시설	1층	256.7	256.7	638,000	163,774,600	1,100,000 x29/50	
		근린생활 시설	1층	151.24	151.24	638,000	96,491,120	1,100,000 x29/50	
		근린생활 시설	2층	418.64	418.64	638,000	267,092,320	1,100,000 x29/50	
		근린생활 시설	3층	418.64	418.64	638,000	267,092,320	1,100,000 x29/50	
		근린생활 시설	4층	309.60	309.60	638,000	197,524,800	1,100,000 x29/50	
		근린생활 시설	5층	181.76	181.76	638,000	115,962,880	1,100,000 x29/50	
		계단실	옥탑1층	31.36	31.36	290,000	9,094,400	500,000 x29/50	
		엘리베이터 기계실	옥탑2층	31.36	31.36	290,000	9,094,400	500,000 x29/50	
합 계							₩1,351,145,380.-		